

UCHWAŁA NR xxxxxxxxxxxxxxxxx
BURMISTRZA STRONIA ŚLĄSKIEGO
z dnia xx xxxxxxxxxxxxxxxxx 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębów Sienna i Stronie Lasy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Burmistrza Stronia Śląskiego nr LXII/385/22 z dnia 30 grudnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Sienna i Stronie Lasy, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stronie Śląskie, przyjętego uchwałą nr XXXIII/226/21 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 marca 2021 r. ze zmianami, Miejska Stronia Śląskiego uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Sienna i Stronie Lasy, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do planu.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych objętych ochroną w planie;
 - 5) symbole określające przeznaczenie terenu.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2 Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **rysunek planu miejscowego** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 4) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 5) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 6) **wysokość zabudowy dla budowli** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy pomiędzy najniższym położonym punktem przecięcia z gruntem a najwyższym punktem najwyższej części budowli.
- 7) **wysokość zabudowy dla budynku** – należy rozumieć jako „wysokość budynku”, zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa.

§3 W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 5) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

§4 W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) wskazuje się rodzaje terenów, do których w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należy teren, oznaczony w planie miejscowym symbolem „U”, podlegający ochronie akustycznej: tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy obiektów liniowych;
- 5) oznacza się na rysunku planu miejscowego granice obszarów objęte formami ochrony przyrody:

- a) specjalne obszary ochrony – "Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika", PLH020016
- b) Śnieżnicki Park Krajobrazowy;
- 6) obszary, o których mowa w pkt 5 są terenami podlegającymi ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.
- 7) w celu ochrony ptaków ustala się:
 - a) dla budynków, zlokalizowanych na terenach oznaczonych w miejscowym planie symbolem **U**, w których jednocześnie:
 - udział szkła jako materiału wykończeniowego stanowi ponad 50% powierzchni elewacji,
 - wysokość jest większa niż 15 metrów,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych lub wizualnych ograniczających ryzyko zderzeń ptaków z budynkami.

§5 W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**: na terenach innych niż oznaczone w planie miejscowym symbolem **U** nakazuje się nasadzenia drzew wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych.

§6 W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**:

- 1) wyznacza się **granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych objętych ochroną w planie** dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska miejscowości Sienna, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru objętego planem, w trakcie robót ziemnych lub w sposób przypadkowy, istnieje wysokie prawdopodobieństwo pozyskania zabytków archeologicznych:
 - a) które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) z którymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7 W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD**,
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - zieleni,
 - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - miejsc odpoczynku,
 - ustala się wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§8 W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **U, UT-US-ZP**: 1000 m²,

- b) na pozostałych terenach, nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami U, UT-US-ZP: 18 m,
 - b) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

§9 W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) wszystkich terenach US-ZPW;
- 2) wszystkich terenach US-ZN;
- 3) wszystkich terenach ZN;
- 4) wszystkich terenach L.

§10

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:
 - 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne, dojazdowe, oznaczone symbolami KDD;
 - 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
 - a) dróg dojazdowych, oznaczone symbolem KDD,
 - b) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR,
 - 3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną terenów komunikacji drogowej:
 - 1) **KDD – publiczna droga dojazdowa - ulica**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 2) **1KR – wewnętrznej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
 - 3) **2KR – wewnętrznej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
 - 4) **3KR – wewnętrznej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie zawierającej lokale mieszkalne;
 - 3) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-2, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 1200 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
 - b) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie zawierającej lokale mieszkalne.
- 4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić w formie placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych
- 5. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
- 6. w przypadku działek zabudowanych budynkami istniejącymi oraz działek które uzyskały pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie przepisów planu miejscowego:
 - 1) przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz decyzjach zmieniających pozwolenie na budowę dopuszcza się realizację ilości miejsc postojowych określoną w ust. 3 w odniesieniu do nowoprojektowanej powierzchni użytkowej;
 - 2) dopuszcza się kompensację miejsc postojowych poza terenem na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona;

§11 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i rowerowych z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków:**

- a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
- a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:
 - na terenach dróg, oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
 - b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
 - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
 - d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się remonty, przebudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:
- a) doziemnej,
 - b) napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej;
- 10) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§12 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U – teren usług** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi, z zakresu:
 - handlu,
 - turystyki,
 - gastronomii,
 - sportu i rekreacji,
 - kultury i rozrywki,
 - usług biurowych i administracji,
 - lokale mieszkalne związane z obsługą terenów i obiektów usługowych,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące przeznaczone do obsługi terenów i obiektów usługowych,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe przeznaczone do obsługi terenów i obiektów usługowych, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń towarzysząca – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i budowli: 25,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków: 6,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
 - a) blacha trapezowa,
 - b) blacha falista,
 - c) okładziny imitujące deskowania typu siding;
- 6) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń, łamana biel,
 - b) elewacji budynków – nie ustala się.

§13 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U – teren usług** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi, z zakresu:
 - handlu,
 - turystyki,
 - gastronomii,
 - sportu i rekreacji,
 - kultury i rozrywki,
 - usług biurowych i administracji,
 - lokale mieszkalne związane z obsługą terenów i obiektów usługowych,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące przeznaczone do obsługi terenów i obiektów usługowych,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe przeznaczone do obsługi terenów i obiektów usługowych, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń towarzysząca – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i budowli: 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków: 6,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: blacha na rąbek stojący, dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
- 5) materiały wykończenia elewacji inne niż:
 - a) blacha trapezowa,
 - b) blacha falista,
 - c) okładziny imitujące deskowania typu siding;
- 6) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń, łamana biel,
 - b) elewacji budynków – nie ustala się.

§14 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UT-US-ZP – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) budynki i budowle gospodarcze oraz techniczne przeznaczone do obsługi terenów i obiektów wymienionych w literach a - c,
 - e) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe przeznaczone do obsługi terenów i obiektów wymienionych w literach a-d, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,35,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 30,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie od 0° do 45°,
 - w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;

§15 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1US-ZPW** do **2US-ZPW** – **teren usług turystyki lub zieleni urządzonej wysokiej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) budowle sportu i rekreacji,
 - b) teren zieleni urządzonej wysokiej,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe przeznaczone do obsługi terenów i obiektów wymienionych w literach a-b, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) dopuszcza się wyłącznie przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego, bez możliwości jej rozbudowy,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 25,0 m.

§16 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US-ZN** – **teren usług turystyki lub zieleni naturalnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) budowle sportu i rekreacji,
 - b) teren zieleni naturalnej,

- c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe przeznaczone do obsługi terenów i obiektów wymienionych w literach a-b, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) dopuszcza się wyłącznie przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego, bez możliwości jej rozbudowy,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 25,0 m.

§17 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1ZN** do **3ZN** – **tereny zieleni naturalnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zielen naturalna – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) dopuszcza się wyłącznie przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego, bez możliwości jej rozbudowy,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m.

§18 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1L** do **3L** – **tereny lasu** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 12,0 m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§19 Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **U, UT-US-ZP, US-ZPW, US-ZN;**
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§20 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§21 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Stronia Śląskiego